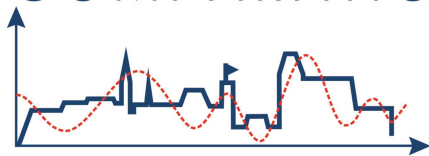
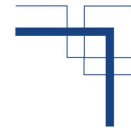


COMPARATIO



BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI



Sygn. akt V GUp 86/19

OPERAT SZACUNKOWY

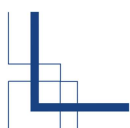
DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
PRAWA WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR TO1T/00028639/0,
POŁOŻONEJ W TORUNIU PRZY UL. WSCHODNIEJ 15,
OBRĘB EWID. NR 49, GMINA M.TORUŃ,
SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z KOMPLEKSU DZIAŁEK EWID. NR:
109/1, 110/5, 110/6, 111/4 i 111/5
ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM



Data sporządzenia operatu: 20.09.2019 r.

Autor operatu: mgr inż. Łukasz Warcholak

Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 6462



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.1. Przedmiot wyceny.....	3
1.2. Zakres wyceny.....	3
2. CEL WYCENY	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA.....	3
3.1. Podstawa formalna	3
3.2. Podstawy prawne	3
3.3. Źródła danych merytorycznych.....	4
4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY	4
5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	4
5.1. Stan prawny.....	4
5.2. Lokalizacja i otoczenie	8
5.3. Opis stanu technicznego i użytkowego	12
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM	23
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY.....	23
7.1. Ogólna analiza toruńskiego rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinymi.....	23
7.2. Wybór nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny	25
7.3. Analiza zmiany cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w funkcji czasu	26
8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	27
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	29
9.1. Baza nieruchomości podobnych.....	29
9.2. Ustalenie cech rynkowych.....	30
9.3. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości.....	32
10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....	34
11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	36
12. ZAŁĄCZNIKI.....	36

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Toruniu przy ul. Wschodniej 15, obręb ewidencyjny nr 49, gmina M. Toruń, składająca się z działek ewidencyjnych: nr 109/1 o pow. 0,1212 ha, nr 110/5 o pow. 0,0260 ha, nr 110/6 o pow. 0,0063 ha, nr 111/4 o pow. 0,0098 ha i nr 111/5 o pow. 0,0286 ha. Przedmiotowe działki tworzą zwarty kompleks o łącznej pow. 0,1919 ha zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.

Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla nieruchomości księgę wieczystą nr TO1T/00028639/0. Nieruchomość od dnia 01.01.2019 r. stanowi przedmiot prawa własności.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr TO1T/00028639/0, położonej w Toruniu przy ul. Wschodniej 15, składającej się z kompleksu działek ewid. nr 109/1, nr 110/5, nr 110/6, nr 111/4 i nr 111/5 o łącznej pow. 0,1919 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. 30.08.2019 r. i w poziomie cen na miesiąc wrzesień 2019 r.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest oszacowanie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. V GUp 86/19.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie przez Syndyka masy upadłości KARO - Biuro Handlu Zagranicznego Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Toruniu – Kamila Dobiesia wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity - Dz. U. z 2019 r. poz. 498, z późn. zm.).

-
-
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (tekst jednolity - Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, z późn. zm.).
 - Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r. poz. 1716, z późn. zm.).
 - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.).
 - Międzynarodowe i Europejskie Standardy Wyceny.

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Informacje z ewidencji gruntów i budynków.
- Odpis z rejestru gruntów i budynków.
- Wrys z mapy zasadniczej.
- Oględziny przeprowadzone na terenie nieruchomości w dniu 30.08.2019 r.
- Badanie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w dniu 20.09.2019 r.
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla odcinka Trasy Średnicowej oraz terenów położonych w rejonie ulic: Chrobrego, Polnej i Wschodniej w Toruniu.
- Informacje uzyskane od Zamawiającego.
- Akty notarialne.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu: 20.09.2019 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 20.09.2019 r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 30.08.2019 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 30.08.2019 r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla nieruchomości księgę wieczystą nr TO1T/00028639/0.

Z badania księgi wieczystej nr TO1T/00028639/0 w dniu 20.09.2019 r. wynika aktualny stan prawny nieruchomości, który przedstawiono poniżej:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości: **4**

Działki ewidencyjne:

- 1) Numer działki: **109/1**
Obręb ewidencyjny (*numer*): 49
Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*):
1 / kujawsko-pomorskie, M. Toruń, Toruń M., Toruń
Ulica: Wschodnia 15
Sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane
- 2) Numer działki: **110/5**
Obręb ewidencyjny (*numer*): 49
Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*):
1 / kujawsko-pomorskie, M. Toruń, Toruń M., Toruń
Ulica: Wschodnia 15
Sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane
- 3) Numer działki: **110/6**
Obręb ewidencyjny (*numer*): 49
Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*):
1 / kujawsko-pomorskie, M. Toruń, Toruń M., Toruń
Ulica: Kanałowa 36
Sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane
- 4) Numer działki: **111/4**
Obręb ewidencyjny (*numer*): 49
Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*):
1 / kujawsko-pomorskie, M. Toruń, Toruń M., Toruń
Ulica: Kanałowa 36
Sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane
- 5) Numer działki: **111/5**
Obręb ewidencyjny (*numer*): 49
Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*):
1 / kujawsko-pomorskie, M. Toruń, Toruń M., Toruń
Ulica: Kanałowa
Sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane

Obszar całej nieruchomości: **0,1919 ha**

Komentarz do migracji: w łamie 1 ujawniono projekt wykreślenia wzmianki: 2900-89/9; w łamie 3 ujawniono: Wschodnia nr 15; w łamie 4 ujawniono: mapa nr 1, nr jedn. rej. 58, 64, 10 - sp. dok. nr 1-3; w łamie 5 ujawniono: droga dojazdowa, tor kolejowy, łąka; w łamie 8 ujawniono: przy założeniu księgi wieczystej na podstawie opisu i mapy - sp. dok. nr 1, na wniosek z dnia 29 maja 1989 r. DZ.KW. 1957-8/89 - wpisano dnia 3 czerwca 1989 roku; w łamie 8 wpis 4 ujawniono: numer bieżący nieruchomości 1 połączono z numerami 2 i 3 i wpisano pod nr 4 na wniosek z dnia 29 maja 1989 r. DZ.KW. 1957-9/89 - wpisano dnia 3 czerwca 1989 roku.

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością:

Numer prawa: 1

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Rodzaj prawa: **prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości**

Prawo użytkowania wieczystego:

Okres użytkowania: **2088-07-11**

Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym przeznaczona pod zabudowę domem mieszkalnym

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): **1 / 1/1 / ---**

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (*Nazwa*): **Gmina Miasta Toruń**

Użytkownicy wieczystości:

Napis: **wpisy dotyczące użytkowania wieczystego**

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): **1 / 1/1 / ---**

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*Nazwa, siedziba, REGON*): **KARO - Biuro Handlu Zagranicznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Toruń, 87057490200000**

Komentarz do migracji: w łamie 5 ujawniono: DZKW 1957-9/89; DZ.KW. 2900-89/93 - 3572-9/93

DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Brak wpisów

DZIAŁ IV - HIPOTEKA**1) Numer hipoteki (roszczenia): 11**

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka umowna łączna**Suma (słownie), waluta: **9 000 000,00** (dziewięć milionów) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / hipoteka umowna łączna jako zabezpieczenie spłaty wynikających z niej wierzytelności na które składają się: należność główna, umowne odsetki od wykorzystanego kredytu, umowne odsetki od niespłaconego w terminie zadłużenia, prowizje i opłaty, przyznane koszty postępowania sądowego lub egzekucyjnego oraz świadczenia uboczne., umowa limitu kredytowego wielocelowego nr 75102050110000990201994185/2010 z dnia 22.12.2006 roku (wraz z późniejszymi zmianami), zmienionej aneksem nr 12 z dnia 2014-10-08

Księga współobciążona - 1. Nr księgi wieczystej: TO1T/00017293/2, Nr hipoteki: 3

Inne informacje: hipoteka umowna łączna obciąża również prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności budynku stanowiącego odrębną własność, położonych w Dziarnowie gm. Pakość, dla której Sąd Rejonowy w Inowrocławiu V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr BY1I/00026827/5

Rodzaj zmiany: zmiana kwoty hipoteki (4.4.1.2, 4.4.1.3), stosunku prawnego (4.4.1.8c) oraz inne informacje (4.4.1.13)

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba, REGON*): **Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna**, Warszawa, 01629826300000

2) Numer hipoteki (roszczenia): 12

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa**Suma (słownie), waluta: **81 926,71** (osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset dwadzieścia sześć 71/100) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / składki wraz odsetkami za zwłokę, kosztami egzekucyjnymi, kosztami upomnień na FUS za okres 10/2018; FUZ za okres 10/2018; FPiFGŚP za okres 10/2018, dalsze tytuły wykonawcze o numerach: TW1560019000528, TW1560019000529, TW1560019000530.

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba, REGON*): **Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Toruniu**, Toruń, 00001775600507

Uwaga:

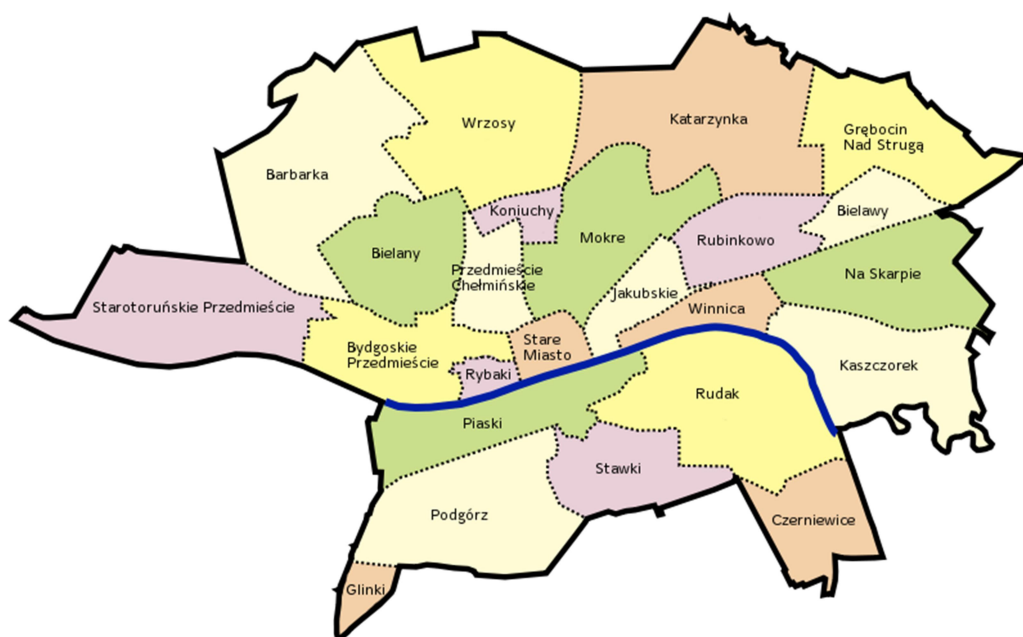
Na mocy Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów:

- *z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów;*
- *z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę;*
- *szczegółowe zasady dotyczące wysokości opłaty, sposobu jej wnoszenia oraz możliwości uzyskania bonifikaty, w tym dla właściciela gruntu będącego przedsiębiorcą, reguluje Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r.*

5.2. Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Toruniu przy ul. Wschodniej 15, obręb ewidencyjny nr 49, gmina M. Toruń.

Toruń jest miastem na prawach powiatu położonym w centralnej części województwa kujawsko-pomorskiego. Prawobrzeżna część miasta leży na Pomorzu, natomiast lewobrzeżna na Kujawach. Miasto zajmuje powierzchnię 116 km² i liczy około 202,5 tys. mieszkańców. W Toruniu nie wyodrębniono dzielnic administracyjnych. Miasto podzielone zostało na 24 tzw. „części”, których nazewnictwo wykorzystywane jest przy różnego rodzaju działaniach urzędowych.



źródło: <http://www.knsk.umk.pl/>

W Toruniu krzyżują się drogi tranzytowe biegnące z południa na północ kraju oraz z zachodu na wschód. Przez miasto przebiega autostrada A1, droga szybkiego ruchu S10 oraz cztery drogi krajowe i dziesięć dróg wojewódzkich.

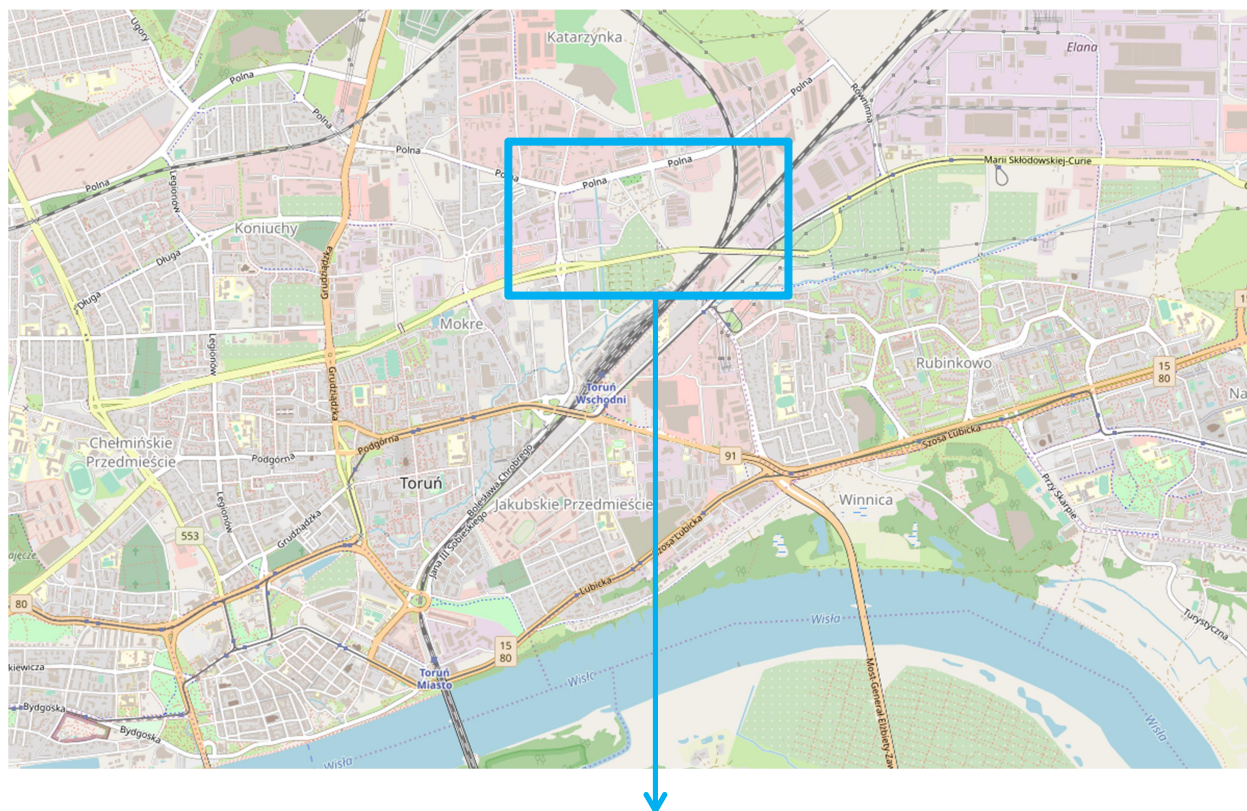
W poniższej tabeli zestawiono podstawowe dane statystyczne dotyczące miasta Torunia przedstawione na tle innych miast na prawach powiatu w województwie kujawsko-pomorskim:

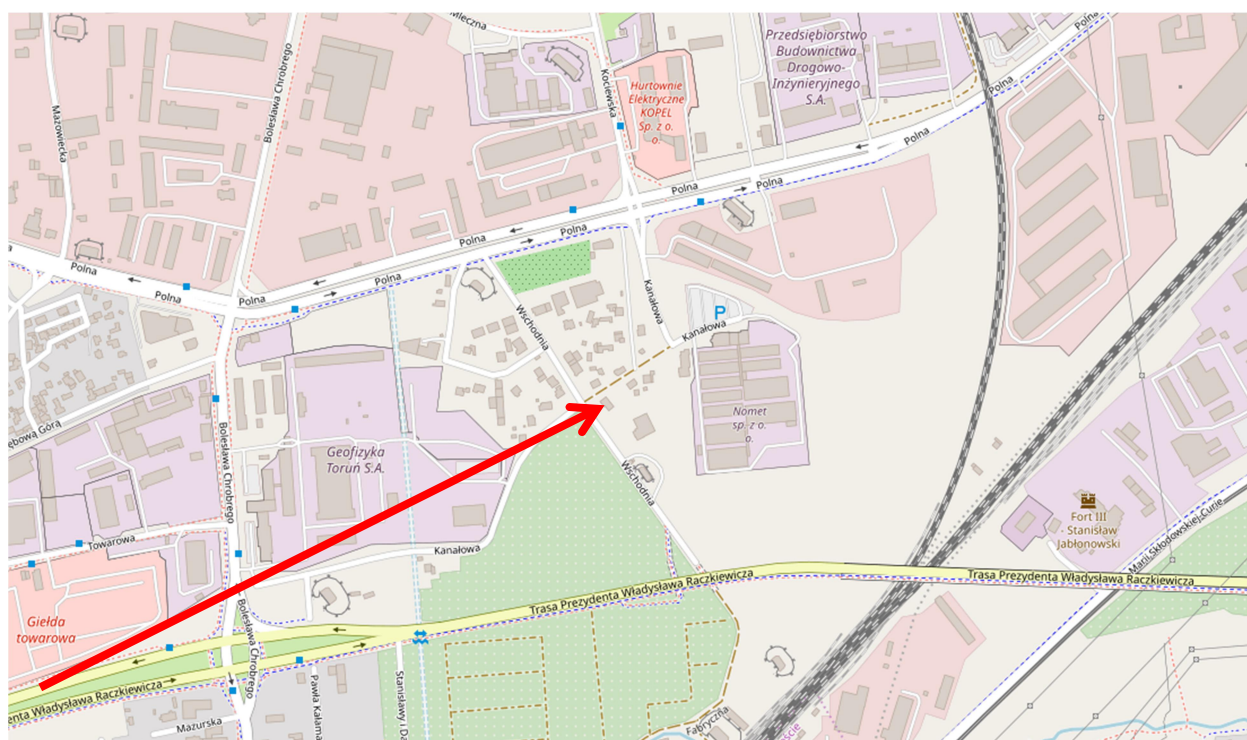
Dane statystyczne	Województwo kujawsko-pomorskie	Toruń	Bydgoszcz	Włocławek	Grudziądz
Powierzchnia w km ²		116	176	84	58
Ludność	2 082 944	202 562	352 313	111 752	95 629
Przyrost naturalny na 1000 ludności	-0,2	0,7	-1,3	-3,3	-1,8
Saldo migracji wewnętrznych i zagranicznych na pobyt stały na 1000 ludności	-0,6	-0,4	-2,5	-3,0	-1,1
Mieszkania oddane do użytkowania na 10 tys. ludności	37	60	41	18	31
Podmioty w rejestrze REGON na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym	1 527	2 139	2 050	1 705	1 434
Stopa bezrobocia rejestrowanego [%]	9,9	5,2	3,9	12,8	10,6
Przeciętne wynagrodzenie brutto [zł]	3 886	4 385	4 185	3 941	3 748

Nieruchomość zlokalizowana jest na terenie dzielnicy Mokre, w jej północno-wschodniej części. Granice Mokrego wyznaczają – od północy ulice: Stalowa, Kociewska i Polna, od południa ulica Przy Kaszowniku oraz tor kolejowy między placem Pokoju Toruńskiego a ulicą Wschodnią, od wschodu ulice: Skłodowskiej-Curie i Równinna, a od zachodu ulice: Legionów, Żwirki i Wigury oraz Grudziądzka. Dzielnica Mokre zlokalizowana jest w centralnej części miasta – od północy graniczy z Katarzynką, od wschodu z Rubinkowem, od południowego-wschodu z Jakubskim Przedmieściem, od południa ze Starym Miastem, natomiast od zachodu z Chełmińskim Przedmieściem oraz Koniuchami. Mokre to dawna wieś (Wielkie Mokre i Małe Mokre), będąca od 1258 r. aż do rozbiorów własnością miasta Torunia, a następnie w 1906 r. ponownie włączona do Torunia. Przez Mokre przepływa Struga Toruńska, w okolicach której w czasach średniowiecza istniały tereny podmokłe, wręcz bagniste – stąd nazwa. Mimo średniowiecznej genezy na Mokrem nie zachowały się zabytki sprzed końca XIX w., a najstarsza istniejąca zabudowa jest zrealizowana w technice szkieletowej. Ważnym czynnikiem rozwoju Mokrego była industrializacja rozpoczęta w końcu XIX w. Z lat 1889 ÷ 1901 pochodzą zabudowania dawnej fabryki maszyn Born i Schütze (późniejsze zakłady Bumar). Na początku XX w. we wschodniej części dzielnicy

powstał budynek młyna parowego, tzw. młyn Richtera, rozbudowany w latach 20. XX w., a w stanie aktualnym zaadaptowany na Centrum Nowoczesności Młyn Wiedzy i Inkubator Technologiczny. Na obszarze Mokrego zachowały się liczne przykłady zabudowy mieszkalnej z końca XIX i pocz. XX w. – są to głównie domy z charakterystyczną dekoracją snycerską werand, wille przy ulicach Kościuszki, Grudziądzkiej i Batorego oraz kamienice o cechach secesyjnych lub eklektycznych. Ważną rolę w rozwoju Mokrego spełnił wybudowany na pocz. XX w. zespół stacji kolejowej Toruń Wschodni. W okresie międzywojennym zrealizowano na Mokrem kilka budynków mieszkalnych, głównie przy ul. Grudziądzkiej oraz kolonię domów robotniczych przy ul. Staszica. Po II Wojnie Światowej przedmieściu Mokre wyznaczono funkcję dzielnicy przemysłowo-handlowo-ogrodniczej. W tym czasie, szczególnie w latach 70. XX w., nastąpił znaczny rozwój demograficzny dzielnicy. Powstały wówczas osiedla w technice wielkiej płyty, m.in. Chrobrego i Kościuszki wraz z pawilonami handlowo-usługowymi. Zrealizowano duże inwestycje drogowe – ulice Kościuszki i Grudziądką przebudowano na arterie dwujezdniowe (tę pierwszą z torowiskiem tramwajowym pośrodku), ponadto w ciągu ul. Kościuszki zbudowano wiadukt nad linią kolejową. Od roku 1990 na Mokrem rozwija się intensywnie budownictwo mieszkaniowe, niestety częściowo kosztem starej, zabytkowej zabudowy.

Nieruchomość przy ul. Wschodniej 15 zlokalizowana jest w odległości około 3,5 km na północny-wschód od centrum Torunia, na skrzyżowaniu ulic Wschodniej i Kanałowej.





źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

Bezpośrednie otoczenie nieruchomości cechuje się przeciętnym stopniem zurbanizowania, stanowi je głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa przemysłowa oraz ogródki działkowe. W bliskiej odległości po stronie wschodniej nieruchomości zlokalizowany jest duży zakład produkcyjny producenta akcesoriów meblowych. Dostęp do punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej jest ograniczony, znajdują się one w dalszej odległości. Dostępność komunikacyjna tej części Torunia jest zadowalająca. W odległości około 250 m od nieruchomości w kierunku północnym przebiega ul. Polna, a w kierunku południowym Trasa Średnicowa Północna (brak możliwości wjazdu z ul. Wschodniej). Autobusowy przystanek komunikacji miejskiej znajduje się w odległości kilku minut pieszo od nieruchomości, przy ul. Polnej.

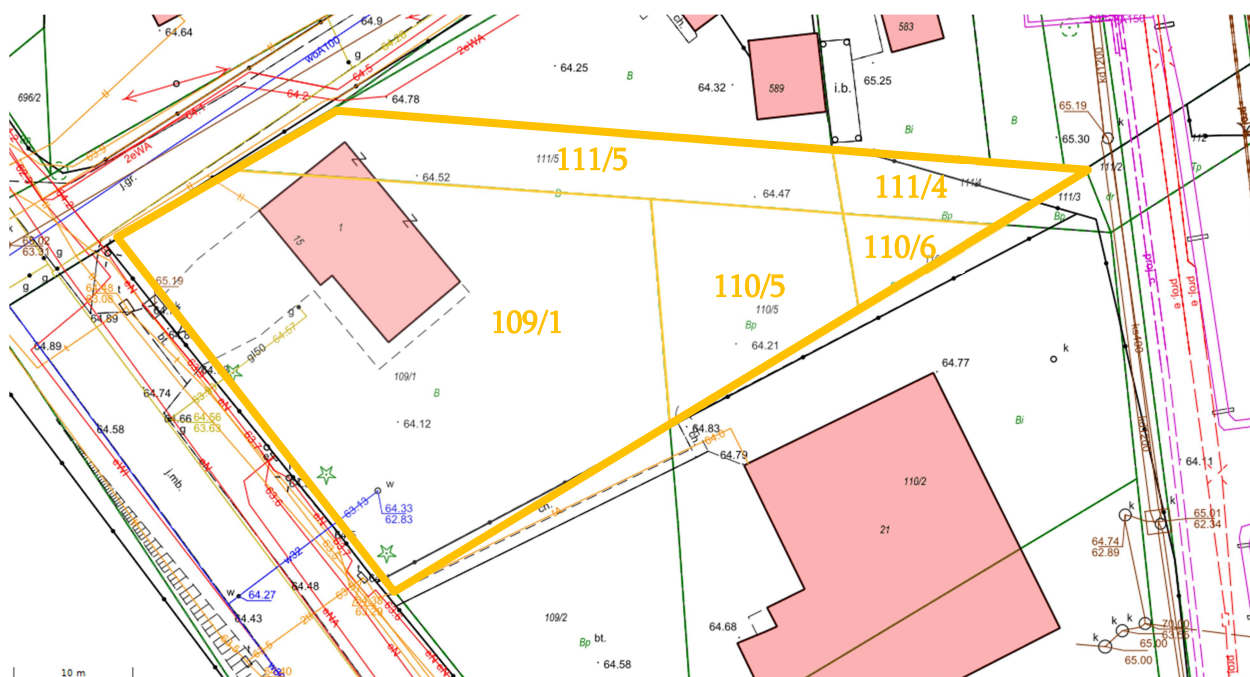


Lokalizacja nieruchomości na tle najbliższego otoczenia

źródło: <https://mtorun.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy>

5.3. Opis stanu technicznego i użytkowego

Szacowana nieruchomość objęta księgą wieczystą nr TO1T/00028639/0 składa się z działek ewidencyjnych: nr 109/1 o pow. 1212 m², nr 110/5 o pow. 260 m², nr 110/6 o pow. 63 m², nr 111/4 o pow. 98 m² i nr 111/5 o pow. 286 m². Zgodnie z danymi ewidencji gruntów w skład działek nr 109/1 i nr 111/5 wchodzi w całości użytki gruntowe w postaci terenów mieszkaniowych B, natomiast w skład działek nr 110/5, nr 110/6 i nr 111/4 wchodzi w całości użytki gruntowe w postaci zurbanizowanych terenów niezabudowanych lub w trakcie zabudowy Bp. Przedmiotowe działki tworzą zwarty kompleks o łącznej pow. 1919 m². Kształt kompleksu jest zbliżony do figury trapezu, obszar kompleksu jest relatywnie płaski z niewielkimi różnicami wysokości terenu. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych z dwóch stron – od zachodu do asfaltowej ulicy Wschodniej (działka ewidencyjna nr 109/21 w obrębie ewid. nr 49), a od północy do ulicy Kanałowej o nawierzchni gruntowej (działka ewidencyjna nr 821/2 w obrębie ewid. nr 43). Nieruchomość posiada przyłączenie do sieci uzbrojenia terenu: energetycznej, wodociągowej miejskiej, kanalizacyjnej miejskiej, gazowej i telekomunikacyjnej.



źródło: <https://mtorun.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy>

Nieruchomość w części północno-zachodniej zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny. Obszar nieruchomości jest w całości ogrodzony – ogrodzenie murowane z przęsłami drewnianymi. Z treści mapy zasadniczej wynika, że ogrodzenie nieruchomości w znacznej części posadowione jest poza jej granicami ewidencyjnymi. Wjazd na obszar nieruchomości od strony zachodniej z ul. Wschodniej, brama wjazdowa i furka są metalowe, brama uchylana ręcznie. Niezabudowany obszar nieruchomości jest w całości zagospodarowany - ciągi komunikacyjne wyłożone są kostką brukową, występują liczne nasadzenia ozdobne, centralna i wschodnia część nieruchomości użytkowane są jako ogród. Poniżej przedstawiono wykonaną w dniu oględzin, tj. 30.08.2019 r., dokumentację fotograficzną stanu zagospodarowania obszaru nieruchomości:



widok na nieruchomość z ul. Wschodniej



ul. Wschodnia



widok na nieruchomość z ul. Kanałowej



ul. Kanałowa



brama wjazdowa i furka w granicy zachodniej



obszar po stronie zachodniej budynku



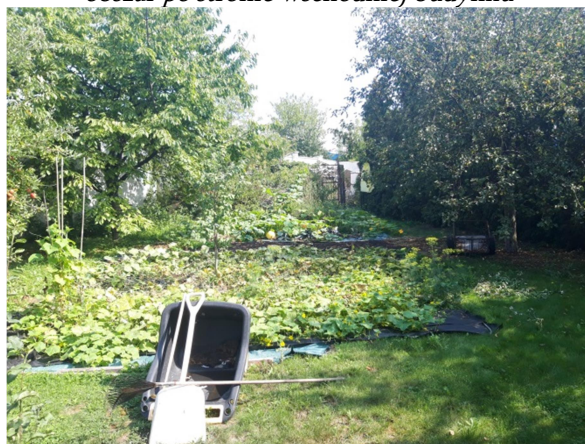
południowo-zachodnia część nieruchomości



obszar po stronie wschodniej budynku



centralna część nieruchomości



wschodnia część nieruchomości

Budynek mieszkalny posadowiony na nieruchomości zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków został wybudowany w roku 1996. Budynek jest w całości podpiwniczony, składa się z kondygnacji nadziemnych parteru i poddasza. Budynek posiada konstrukcję murowaną z betonu komórkowego. Elewacja budynku w obrębie piwnicy wykończona jest płytkami klinkierowymi, w pozostałym zakresie w postaci tynku z powłoką malarską. Stropy w budynku wykonano z płyty prefabrykowanej żerańskiej. Konstrukcja dachu jest drewniana, pokrycie dachu stanowi blachodachówka. Zamontowana w budynku stolarka okienna jest drewniana, ponad dwudziestoletnia.

Główne wejście do budynku zlokalizowane jest od strony północno-zachodniej. Schody wejściowe wykończone są płytkami ceramicznymi. Wzdłuż południowo-zachodniej części budynku usytuowany jest rozległy taras. Posadzka tarasu wykończona jest terakotą, balustrada jest drewniana. W obrębie poddasza od strony południowej znajduje się balkon. W podpiwniczeniu budynku mieszczą się pomieszczenia gospodarcze, kotłownia oraz duży garaż. W obrębie parteru zlokalizowane są m.in. hol, pokój, pomieszczenie wc, salon, kuchnia oraz spiżarnia. Na poddaszu znajdują się cztery pokoje oraz dwie łazienki.



elewacja zachodnia budynku



schody wejściowe do budynku



elewacja północna budynku



elewacja wschodnia budynku

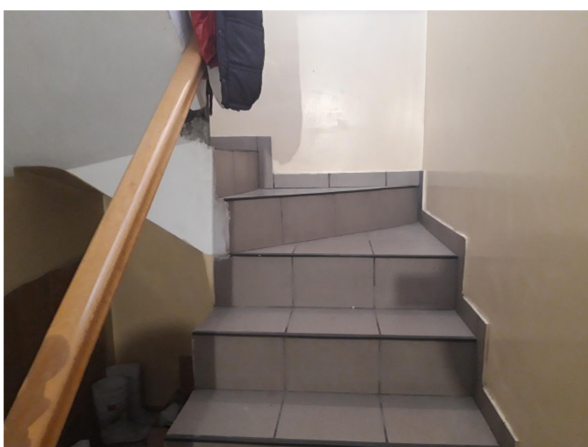


elewacje zachodnia i południowa budynku



taras po stronie południowo-zachodniej

Pomieszczenia w piwnicy budynku mają w całości charakter gospodarczy. Garaż jest wbudowany w bryłę budynku, usytuowany w jego północnej części. Zejście do piwnicy z poziomu parteru schodami wykończonymi terakotą. Pomieszczenia w piwnicy posiadają wysokość 2,28 m. Wykończenie posadzek w pomieszczeniach piwnicy stanowią płyty lastriko. Okładziny ścian wewnętrznych stanowią głównie tynki olejne i cementowo-wapienne, dodatkowo w garażu płytki ceramiczne. Stolarka drzwiowa w piwnicy jest w większości pływiniowa. Brama garażowa jest segmentowa, na dzień oględzin napęd bramy był niesprawny.



schody z parteru do piwnicy



pomieszczenie gospodarcze



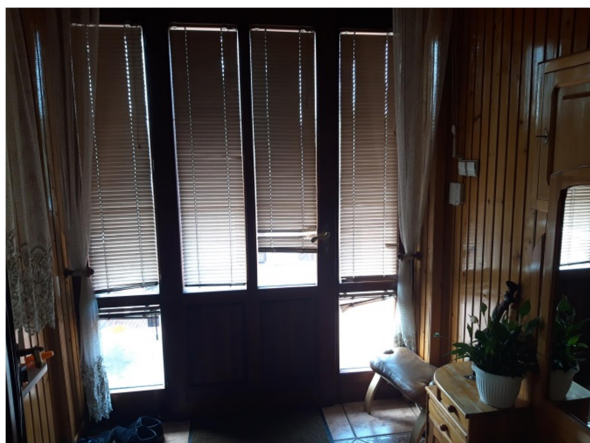
pomieszczenie gospodarcze



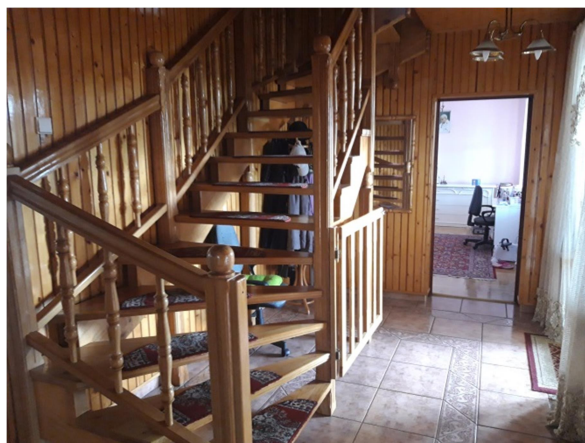
kotłownia

*piec grzewczy**pomieszczenie gospodarcze**garaż**brama garażowa*

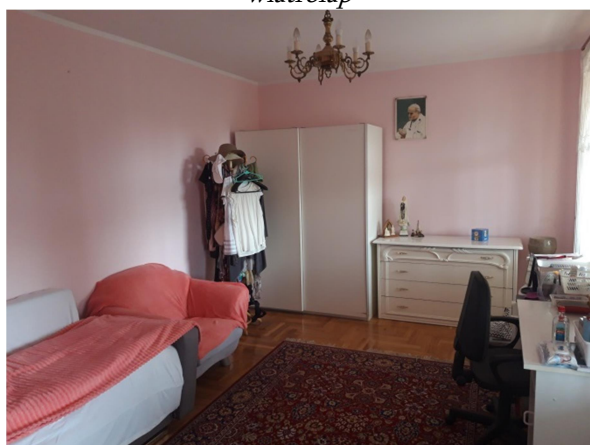
Wejście do budynku usytuowane jest od strony północno-zachodniej, prowadzi na parter budynku poprzez schody zewnętrzne i wiatrołap. W holu znajdują się drewniane schody na poddasze. Z holu bezpośrednie wejście prowadzi do salonu, kuchni, pomieszczenia wc i pokoju. Z kuchni dostępne są schowek oraz spiżarnia (poprzez korytarz). Wysokość większości pomieszczeń na parterze budynku wynosi 2,64 m, jedynie w pomieszczeniu wc i kuchni - 2,59 m. Wykończenie posadzek na parterze budynku w zależności od pomieszczenia stanowią: terakota w wiatrołapie, holu, pomieszczeniu wc, kuchni, korytarzu i spiżarni oraz klepka drewniana w pokoju i salonie. Okładziny ścian wewnętrznych w zależności od pomieszczenia stanowią: boazeria w wiatrołapie i holu, tynki z powłoką malarską w pokoju i salonie, płytki ceramiczne w pomieszczeniu wc i kuchni oraz panele ściennie w korytarzu i spiżarni. W pomieszczeniu wc i kuchni na suficie zamontowane są kasetony. Pomieszczenie wc wyposażone jest w umywalkę i muszlę klozetową. W salonie zamontowany jest kominek bez rozprowadzenia ciepła. Stolarka drzwiowa na parterze jest drewniana.



wiatrołap



hol



pokój



pomieszczenie wc



salon



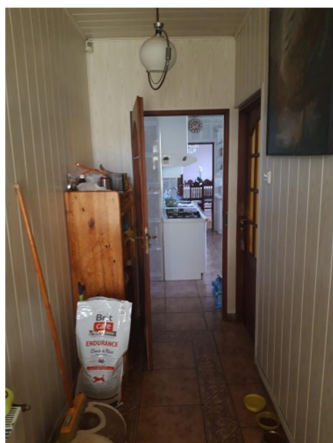
salon



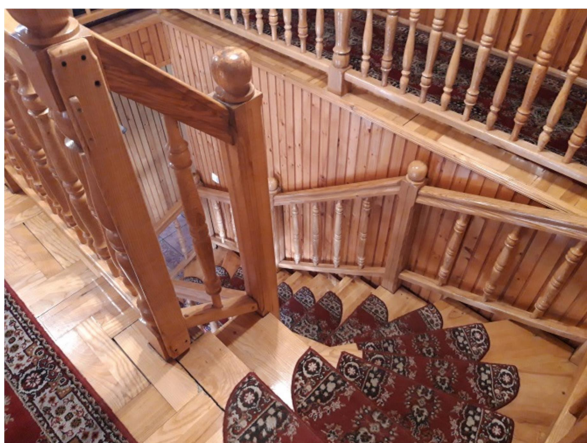
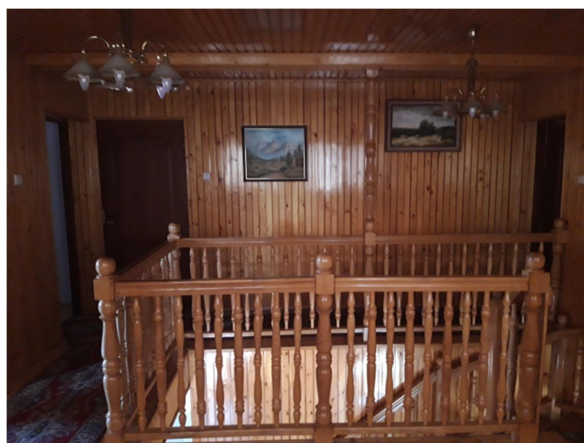
kuchnia

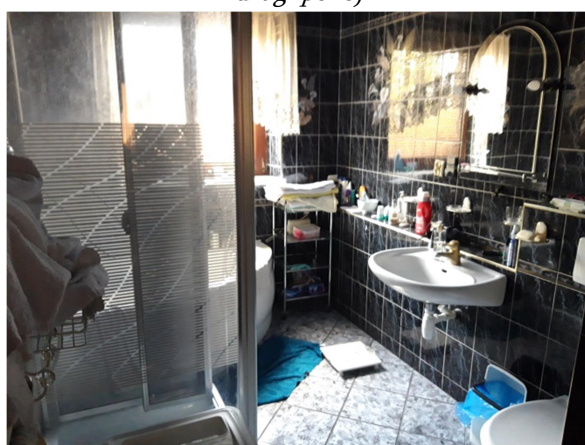


kuchnia

*korytarz**spizarnia*

Na poddaszu budynku usytuowane są cztery sypialnie i dwie łazienki. Pomieszczenia na poddaszu skomunikowane są za pomocą rozległego holu. Z holu bezpośrednie wejście do wszystkich pomieszczeń poza jedną łazienką, która jest odrębna dla jednego z pokoi. Z dwóch pokoi prowadzi wyjście na wspólny balkon na stronę południową. Pomieszczenia na poddaszu w większości mają wysokość 2,45 m, wszystkie pokoje posiadają skosy. Wykończenie posadzek na poddaszu w zależności od pomieszczenia stanowią: klepka drewniana w holu i wszystkich pokojach oraz terakota w łazienkach. Okładziny ścian wewnętrznych w zależności od pomieszczenia stanowią: boazeria w holu, częściowo tapety i boazeria w pierwszym pokoju, częściowo tynki z powłoką malarską i boazeria w pozostałych pokojach oraz płytki ceramiczne w łazienkach. W łazienkach na suficie zamontowane są kasetony. Ogólnodostępna łazienka wyposażona jest w wannę narożną, kabinę prysznicową, muszlę klozetową i umywalkę. Druga łazienka wyposażona jest w wannę narożną, muszlę klozetową i umywalkę. Stolarka drzwiowa na poddaszu jest drewniana.

*schody z parteru na poddasze**hol na poddaszu*

*pierwszy pokój**drugi pokój**łazienka przy drugim pokoju**ogólnodostępna łazienka**trzeci pokój**czwarty pokój*

Budynek mieszkalny wyposażony jest w następujące instalacje: elektryczną, wodną podłączoną do sieci miejskiej, kanalizacyjną podłączoną do sieci miejskiej oraz centralnego ogrzewania w oparciu o piec gazowy marki Vaillant zamontowany w kotłowni i system grzejników płytowych. Ciepła woda użytkowa z zasobnika podłączonego do pieca.

Na dzień oględzin budynek mieszkalny posadowiony na nieruchomości cechuje się średnim stanem technicznym. Budynek został wybudowany i wykończony z dobrej jakości materiałów, ale prowadzona w budynku gospodarka remontowa jest niewystarczająca. W budynku od jego powstania nie były przeprowadzane większe prace remontowe, część

elementów budynku cechuje się relatywnie wysokim stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego. Standard wykończeń pomieszczeń w budynku jest przeciętny. W oparciu o przeprowadzone oględziny i pozyskane informacje średnioważony stan techniczny i standard wykończeń budynku mieszkalnego posadowionego na przedmiotowej nieruchomości określono jako przeciętny. Tym samym wartość atrybutu „Stan techniczny i standard wykończeń budynku”, w odniesieniu do stanu nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu, przyjęto na poziomie 1 (przeciętne) w trzystopniowej skali.

Używany dla potrzeb szacowania atrybut „Wielkość budynku” jest równy iloczynowi powierzchni zabudowy budynku i liczby kondygnacji mieszkalnych. W przypadku budynków z użytkowym poddaszem powierzchnię tej kondygnacji przyjmuje się w wysokości 50%. Przedmiotowy budynek mieszkalny posiada dwie kondygnacje mieszkalne – parter i poddasze. Powierzchnia zabudowy budynku, potwierdzona pomiarami wykonanymi w trakcie oględzin, zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków wynosi 145 m². Wielkość budynku mieszkalnego przy ul. Wschodniej 15 wynosi zatem:

$$145 \text{ m}^2 (\text{parter}) + 145 \text{ m}^2 \times 50\% (\text{poddasze}) = 217,50 \text{ m}^2.$$

Fakt, że przedmiotowy budynek posiada podpiwniczenie o funkcji gospodarczej, uwzględniono w ramach atrybutu „Funkcjonalność budynku”.

W trakcie oględzin nieruchomości dokonano pomiarów inwentaryzacyjnych budynku mieszkalnego przy użyciu dalmierza. W oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację sporządzono zestawienie pomieszczeń w budynku wraz z ich powierzchnią:

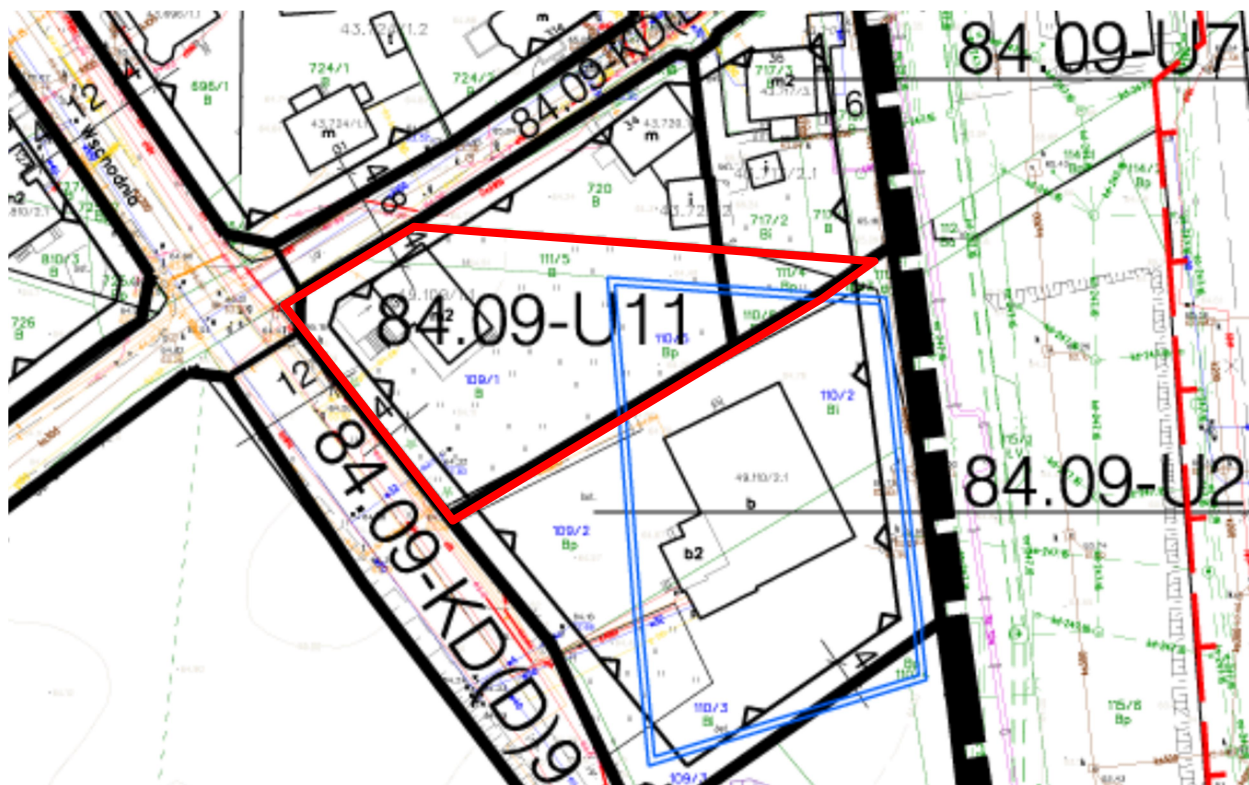
ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ W BUDYNKU MIESZKALNYM PRZY UL. WSCHODNIEJ 15 W TORUNIU			
Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia ogólna [m²]	Powierzchnia użytkowa [m²]
PIWNICA			
1	Biegi schodowe	3,80	3,80
2	Pomieszczenie gospodarcze	32,60	32,60
3	Pomieszczenie gospodarcze	6,70	6,70
4	Pomieszczenie gospodarcze	7,30	7,30
5	Kotłownia	10,00	10,00
6	Pomieszczenie gospodarcze	3,90	3,90
7	Garaż	43,40	43,40
RAZEM POWIERZCHNIA PIWNIC		107,70	107,70
PARTER			
1	Wiatrołap	4,40	4,40
2	Hol	13,20	13,20

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ W BUDYNKU MIESZKALNYM PRZY UL. WSCHODNIEJ 15 W TORUNIU			
Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia ogólna [m ²]	Powierzchnia użytkowa [m ²]
3	Pokój	17,90	17,90
4	Pomieszczenie wc	1,50	1,50
5	Salon	44,20	44,20
6	Kuchnia	13,90	13,90
7	Schowek	1,50	1,50
8	Korytarz	6,60	6,60
9	Spizarnia	6,30	6,30
RAZEM POWIERZCHNIA PARTERU		109,50	109,50
PODDASZE			
1	Hol	23,90	23,90
2	Pokój	22,00	16,30
3	Pokój	22,00	16,30
4	Łazienka	6,80	6,80
5	Łazienka	6,80	6,80
6	Pokój	22,00	16,30
7	Pokój	22,00	16,30
RAZEM POWIERZCHNIA PODDASZA		125,50	102,70
RAZEM POWIERZCHNIA BUDYNKU		342,70	319,90

Uwaga: Powierzchnia użytkowa budynku została określona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz polską normą PN-ISO 9836:1997 – „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”. Zgodnie z Rozporządzeniem powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zaliczono w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pominięto całkowicie.

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

Przedmiotowa nieruchomość położona przy ul. Wschodniej 15 w Toruniu znajduje się na obszarze objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla odcinka Trasy Średnicowej oraz terenów położonych w rejonie ulic: Chrobrego, Polnej i Wschodniej w Toruniu. Plan został zatwierdzony Uchwałą nr 804/18 Rady Miasta Torunia z dnia 25 stycznia 2018 r. Zgodnie z ustaleniami planu kompleks działek ewidencyjnych nr 109/1, nr 110/5, nr 110/6, nr 111/4 i nr 111/5 w obrębie ewid. nr 49 znajduje się w większości w terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolami planu 84.09-U11 i 84.09-U7. Północno-zachodni narożnik kompleksu znajduje się w terenach komunikacji – droga publiczna – ulica lokalna, oznaczonych symbolem planu 84.09-KD(L)7.



7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY

7.1. Ogólna analiza toruńskiego rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

Dla potrzeb wyceny zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Toruniu przy ul. Wschodniej 15 dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Analizę opracowano w oparciu o dane uzyskane z aktów notarialnych, zbadano transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości. Analizą objęto transakcje zawarte w okresie od stycznia 2018 roku do września 2019 roku. Za właściwy rynek lokalny uznano obszar miasta Torunia.

Toruński rynek nieruchomości w zakresie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi jest relatywnie dobrze rozwinięty, ale cechuje się bardzo dużą różnorodnością, zarówno pod kątem występujących form zabudowy jak i zróżnicowania cenowego. Na obszarze Torunia rokrocznie zawieranych jest około stu transakcji kupna-sprzedaży, których przedmiotem są grunty zabudowane domami jednorodzinnymi. Dominują transakcje zawierane na rynku wtórnym. Działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi występują najczęściej w większych skupiskach: w północnej części miasta na obszarze dzielnic Wrzosa oraz Bielany, w części północno-wschodniej w dzielnicach Bielawy i Grębocin, w części wschodniej w dzielnicy Kaszczorek oraz w lewobrzeżnej części Torunia na terenie Podgórze, Stawek, Rudaka i Czerniewic. Potencjał budownictwa mieszkaniowego w dzielnicach zlokalizowanych po lewej stronie Wisły silnie się zwiększył po oddaniu do użytku mostu drogowego im. Elżbiety Zawackiej. Przedmiotem obrotu na rynku lokalnym są zarówno przedwojenne, niewielkie, parterowe budynki mieszkalne jak i nowopowstałe budynki willowe o relatywnie dużej wielkości. Skutkuje to dużą rozpiętością notowanych cen transakcyjnych tego typu nieruchomości, sięgającą od kilkudziesięciu tysięcy złotych do ponad 1 000 000 złotych. Średnia cena transakcyjna sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi zanotowana na obszarze Torunia w latach 2018 ÷ 2019 wynosi około 490 000 zł. Większość cen transakcyjnych dotyczących tego typu nieruchomości mieści się w przedziale 250 000 zł ÷ 800 000 zł. Największy wpływ na kształtowanie się poziomu cen ma położenie nieruchomości w stosunku do centrum miasta, wielkość i stan techniczny budynku oraz forma zabudowy. Nie bez znaczenia jest bliska odległość do terenów zielonych i rekreacyjnych, łatwy dostęp do komunikacji miejskiej, ale także sezonowa popularność konkretnych lokalizacji.

Najwyższe ceny przekraczające milion złotych osiągają nieruchomości zabudowane budynkami stosunkowo nowymi, kilku- lub kilkunastoletnimi. Budynki te poza bardzo dobrym stanem technicznym i standardem wykończeń cechują się znaczną wielkością powierzchni budynku oraz „modną” lokalizacją. Jedną z najdroższych lokalizacji jest osiedle Leśna Polana położone w północno-zachodniej części Torunia, rozwijające się na przestrzeni ostatnich 15 lat. Relatywnie tańsze są nieruchomości zabudowane budynkami powstałymi w okresie komunizmu, w większości w latach 70-tych i 80-tych XX wieku. Budynki te najczęściej są dwukondygnacyjne (parter + piętro lub parter + poddasze) oraz posiadają podpiwniczenie o niepełnej wysokości. Często są to budynki w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej zlokalizowane na małych działkach. Domy te położone są najczęściej w bliższej odległości od centrum, ale często wymagają generalnego remontu i renowacji. Ceny

transakcyjne takich nieruchomości nie przekraczają 500 000 zł. Zdecydowanie najniższe ceny transakcyjne, nieprzekraczające 200 000 zł, dotyczą sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami przedwojennymi i powstałymi niedługo po II wojnie światowej o niekorzystnym stanie technicznym. Z przeprowadzonej analizy jednoznacznie wynika, że statystycznie im nowszy budynek, tym lepszy jego stan techniczny, co naturalnie przekłada się na wyższe ceny transakcyjne. Ponadto budynki nowsze cechują się relatywnie większą średnią wielkością, co ma przełożenie na wyższe średnie ceny transakcyjne. Liczba nowych terenów inwestycyjnych na obszarze Torunia jest ograniczona, a ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną są relatywnie wysokie. Wysokie ceny gruntów w stosunku do możliwości nabywczych mieszkańców sprawiają, że działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi są relatywnie małe – większość nieruchomości zabudowanych posiada wielkość powierzchni gruntu z zakresu 150 ÷ 1 200 m². Średnia wielkość powierzchni gruntu nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym w Toruniu wynosi 670 m². Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna częściej niż na terenie miasta powstaje w miejscowościach podmiejskich, gdzie ceny gruntów budowlanych są relatywnie niższe, a ich podaż jest zdecydowanie większa. Udział rynku pierwotnego na badanym obszarze jest niewielki. Nowa zabudowa powstaje głównie staraniem inwestorów indywidualnych i służy zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych. Wyżej opisane zjawiska powodują ograniczoną podaż budynków mieszkalnych jednorodzinnych na obszarze Torunia, przy utrzymującym się stałym relatywnie niskim popycie. Okres ekspozycji tego typu nieruchomości wynosi średnio od 6 do 12 miesięcy.

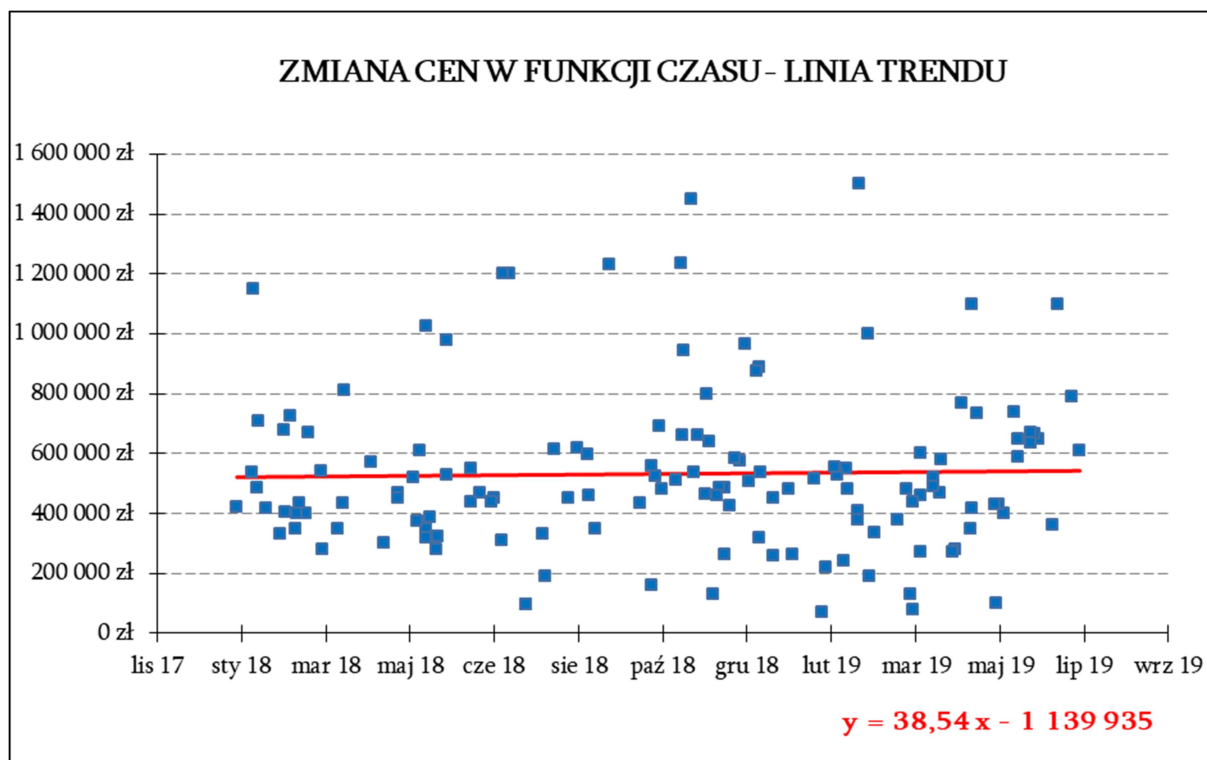
7.2. Wybór nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

Nieruchomość położona w Toruniu przy ul. Wschodniej 15 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wybudowanym w roku 1996, znajdującym się w przeciętnym stanie technicznym. Za nieruchomości podobne do przedmiotu wyceny uznano nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi powstałymi w latach 1990 ÷ 2010. Dokonano analizy cech nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, które były przedmiotem obrotu, w szczególności pod kątem podobieństwa posadowionych na nich budynków mieszkalnych do przedmiotowego budynku. Z analizy wyłączono między innymi nieruchomości zabudowane budynkami w zabudowie szeregowej i bliźniaczej, budynkami o funkcji mieszkalno-użytkowej czy też budynkami przeznaczonymi do generalnego remontu. Przedmiotowy budynek mieszkalny cechuje się przeciętną wielkością w wysokości 217,50 m², w związku z czym z analizy wyłączono

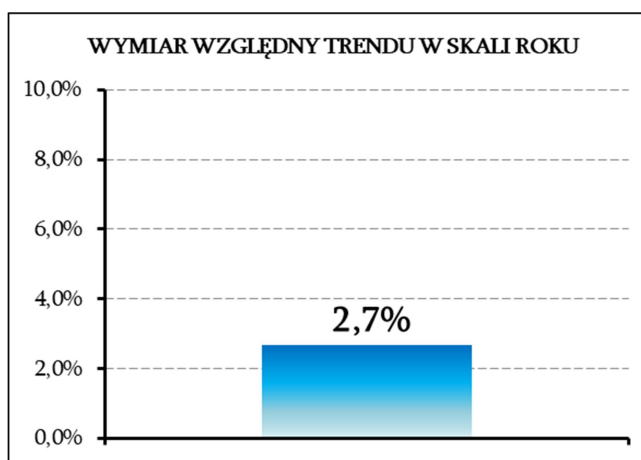
nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi o skrajnych wielkościach - poniżej 150 m² oraz powyżej 350 m². Przedmiotowa nieruchomość na tle nieruchomości podobnych wyróżnia się relatywnie dużą wielkością powierzchni gruntu w wysokości 1919 m². W związku z czym z analizy wyłączone nieruchomości o wielkości powierzchni gruntu poniżej 700 m². W analizie pominięto transakcje o cechach nierynkowych zawarte np. pomiędzy podmiotami powiązаныmi ze sobą, transakcje z odroczonym terminem płatności, itp. Dla potrzeb wyceny odrzucono również transakcje o skrajnie niskich i skrajnie wysokich jednostkowych cenach transakcyjnych, odbiegających od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku lokalnym. Ostatecznie baza nieruchomości podobnych dla potrzeb oszacowania wartości zabudowanej nieruchomości położonej w Toruniu przy ul. Wschodniej 15 liczy 14 pozycji.

7.3. Analiza zmiany cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w funkcji czasu

Dokonano analizy zmiany w funkcji czasu cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinными. Analizą objęto transakcje zawarte w latach 2018 ÷ 2019 na obszarze miasta Torunia. Poniżej przedstawiono wykres obrazujący zmianę cen transakcyjnych nieruchomości w funkcji czasu wraz z linią trendu oraz stabelaryzowane parametry statystyczne trendu.



Lp.	Parametry trendu	
1	Data najwcześniejszej transakcji	2018-01-12
2	Data najpóźniejszej transakcji	2019-07-16
3	Okres badania rynku (dni)	550
4	Nachylenie równania trendu	38,54
5	Rzędna równania trendu	-1 139 935
6	Cena najwcześniejsza z równania regresji	521 455
7	Cena najpóźniejsza z równania regresji	542 650
8	Wymiar względny trendu na dzień	0,00724%
9	Wymiar względny trendu na rok	2,7%



8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Uwzględniając cel wyceny oraz przepisy prawa określono wartość rynkową (WR) prawa własności do nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr TO1T/00028639/0, położonej w Toruniu przy ul. Wschodniej 15, składającej się z kompleksu działek ewid. nr 109/1, nr 110/5, nr 110/6, nr 111/4 i nr 111/5 o łącznej pow. 0,1919 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. 30.08.2019 r. i w poziomie cen na miesiąc wrzesień 2019 r. Wartość rynkowa nieruchomości odpowiada wartości dla aktualnego sposobu jej użytkowania jako nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

„Art. 151

1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. (...)”

Zgodnie z art. 154 tej Ustawy:

„1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. (...)”

W oparciu o przepisy prawa, po przeprowadzeniu analizy lokalnego rynku nieruchomości właściwego dla przedmiotu wyceny, oszacowania wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowej nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

W badanych aktach notarialnych bardzo często brak jest informacji na temat powierzchni użytkowej budynków. Nawet jeśli ten parametr jest podany, to praktycznym problemem jest fakt, że nie ma możliwości zweryfikowania poprawności określonej powierzchni użytkowej oraz ustalenia według jakiej zasady i normy została ona obliczana. Ewentualna weryfikacja powierzchni użytkowej musiałaby się wiązać z koniecznością dokonywania inwentaryzacji obiektów porównawczych, co nie jest możliwe. Brak jest zatem możliwości użycia jako jednostki porównawczej m² powierzchni użytkowej budynku. Dużo lepszym i łatwiejszym do określenia parametrem jest wielkość budynku – stanowiąca co do zasady iloczyn powierzchni zabudowy budynku i liczby kondygnacji mieszkalnych. W związku z powyższym, dla potrzeb oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości, jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę 1 metra kwadratowego wielkości budynku.

Zgodnie z art. 153 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

„1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. (...)”

Zgodnie z §4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

„1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. (...)”

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. (...)"

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. Baza nieruchomości podobnych

Dla potrzeb wyceny przyjęto:

- Rodzaj rynku – rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi; analizą objęto nieruchomości o cechach cenotwórczych porównywalnych do przedmiotu wyceny.
- Obszar rynku: miasto Toruń
- Okres badania cen – 2018 r. ÷ 2019 r.

W tabeli poniżej przedstawiono wykaz zanotowanych i wyselekcjonowanych transakcji:

Lp.	Data transakcji	Nr repertorium	Lokalizacja	Pow. gruntu [m ²]	Wielkość budynku [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Jednostkowa cena transakcyjna [zł/m ²]	Zaktualiz. jednostkowa cena transak. [zł/m ²]
1	2019-07-02	2566/2019	Wieżowa	1 438	221	1 100 000	4 989	5 018
2	2019-06-03	3566/2019	Działowa	1 787	168	740 000	4 405	4 440
3	2019-05-07	719/2019	Augustowska	2 163	327	1 100 000	3 364	3 397
4	2019-04-30	1422/2019	Tarnowska	1 174	206	770 000	3 747	3 786
5	2019-02-28	815/2019	Łubinowa	727	298	1 000 000	3 356	3 406
6	2018-12-19	6861/2018	Balewskiego	810	225	889 000	3 956	4 036
7	2018-12-10	7490/2018	Ładna	1 775	269	965 000	3 594	3 669
8	2018-10-31	1608/2018	Zakosy	855	210	945 000	4 500	4 607
9	2018-09-12	6412/2018	Ugory	1 664	344	1 230 000	3 581	3 679
10	2018-08-07	2411/2018	Okólna	885	193	615 000	3 187	3 283
11	2018-07-09	2058/2018	Wodna	1 236	290	1 200 000	4 145	4 279
12	2018-05-29	2900/2018	Krakowska	1 519	203	980 000	4 840	5 011
13	2018-05-16	1423/2018	Willowa	1 023	351	1 025 000	2 920	3 026
14	2018-03-23	1257/2018	Wakacyjna	842	210	810 000	3 857	4 013

Jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości podobnych przedstawione w powyższej tabeli zmieniają się w przedziale 2 920 zł/m² ÷ 4 989 zł/m² ze średnią jednostkową ceną transakcyjną wynoszącą 3 889 zł/m². Na badanym segmencie rynku stwierdzono trend wzrostu cen w czasie na poziomie +2,7 % rocznie. Po dokonanej na dzień sporządzenia wyceny aktualizacji jednostkowe ceny transakcyjne zmieniają się w zakresie 3 026 zł/m² ÷ 5 018 zł/m². Średnia zaktualizowana jednostkowa cena transakcyjna wynosi 3 975 zł/m².

9.2. Ustalenie cech rynkowych

W wyniku analizy rynku ustalono atrybuty nieruchomości, tzw. cechy rynkowe mające wpływ na zróżnicowanie cen transakcyjnych. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen. Waga cechy jest to jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny.

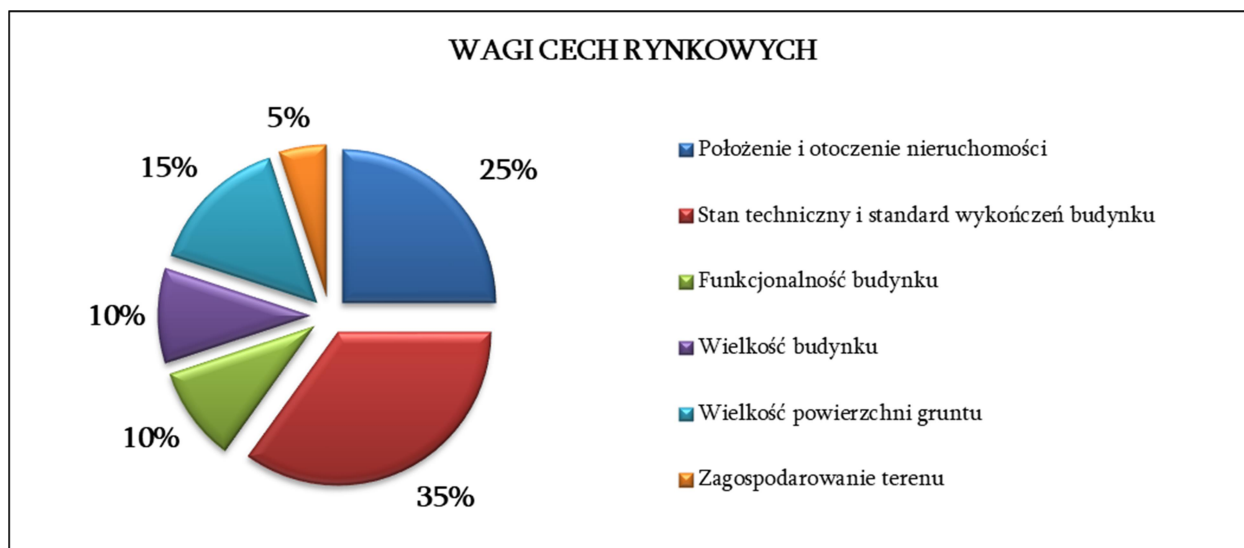
Wielkość wpływu poszczególnych cech rynkowych na zróżnicowanie cen oraz skalę ocen danej cechy określono w odniesieniu do stanu analizowanego segmentu rynku, przy uwzględnieniu wyników analizy statystycznej danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego oraz w oparciu o badanie i obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Statystycznej analizy wpływu cech rynkowych na zmianę cen transakcyjnych nieruchomości dokonano w oparciu o dane uzyskane z aktów notarialnych oraz badanie cech nieruchomości podobnych. Ponadto analizowano ogłoszenia prasowe oraz internetowe a także przeprowadzono rozmowy z potencjalnymi inwestorami indywidualnymi oraz przedstawicielami biur nieruchomości. W oparciu o przeprowadzone analizy określono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz ustalono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

Katalog cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na badanym segmencie rynku przedstawiono poniżej:

- Położenie i otoczenie nieruchomości – 25 % – bardzo dobre, dobre, przeciętne
Pod uwagę brano odległość nieruchomości od centrum miasta, atrakcyjność lokalizacyjną, dojazd do nieruchomości, dostęp do punktów handlowo-usługowych, obiektów użyteczności publicznej i terenów zielonych oraz występujące w otoczeniu uciążliwości.

- Stan techniczny i standard wykończeń budynku – 35 % – bardzo dobre, dobre, przeciętne
Pod uwagę brano średnioważony stan techniczny budynku mieszkalnego, rok budowy, prowadzoną gospodarkę remontową, wyposażenie w instalacje oraz standard wykończeń pomieszczeń.
- Funkcjonalność budynku – 10 % – dobra, przeciętna, niekorzystna
Pod uwagę brano funkcjonalność budynku mieszkalnego – rodzaj zabudowy, formę architektoniczną, rozkład pomieszczeń, wielkość skosów na poddaszu, wyposażenie w tarasy i balkony, obecność dodatkowych powierzchni nieuwzględnionych w wielkości budynku (piwnica, strych), itp.
- Wielkość budynku – 10 % – dobra (poniżej 200 m²), przeciętna (od 200 m² do 280 m²), niekorzystna (powyżej 280 m²)
Wielkość budynku jest równa iloczynowi powierzchni zabudowy budynku i liczby kondygnacji mieszkalnych. W przypadku budynków z użytkowym poddaszem powierzchnię tej kondygnacji przyjmuje się w wysokości 50%.
- Wielkość powierzchni gruntu – 15 % – bardzo dobra (powyżej 1600 m²), dobra (od 1200 m² do 1600 m²), przeciętna (poniżej 1200 m²)
- Zagospodarowanie terenu – 5 % – dobre, przeciętne, niekorzystne
Pod uwagę brano stan zagospodarowania niezabudowanego obszaru nieruchomości, fakt posadowienia dodatkowych budynków (gospodarczych, garażowych, itp.) oraz występowanie innych części składowych gruntu, takich jak ogrodzenie, chodniki, podjazdy, nasadzenia ozdobne, itp.

Poniżej przedstawiono wykres obrazujący wagi cech rynkowych:



9.3. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

W zbiorze cen transakcyjnych stanowiących podstawę wyceny, zanotowano:

- średnią jednostkową cenę transakcyjną $C_{\text{SR}} = 3\,975 \text{ zł/m}^2$
- minimalną jednostkową cenę transakcyjną $C_{\text{MIN}} = 3\,026 \text{ zł/m}^2$
- maksymalną jednostkową cenę transakcyjną $C_{\text{MAX}} = 5\,018 \text{ zł/m}^2$

Poniżej podano charakterystykę nieruchomości o minimalnej i maksymalnej jednostkowej cenie transakcyjnej:

- Nieruchomość o minimalnej jednostkowej cenie transakcyjnej

Lp.	Data transakcji	Nr repertorium	Lokalizacja	Pow. gruntu [m ²]	Wielkość budynku [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Jednostkowa cena transakcyjna [zł/m ²]	Zaktualiz. jednostkowa cena transak. [zł/m ²]
13	2018-05-16	1423/2018	Willowa	1 023	351	1 025 000	2 920	3 026

Nieruchomość położona w zachodniej części Torunia, na osiedlu Brzezina w pobliżu lotniska Toruń-Bielany. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz obszary leśne. Nieruchomość zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z garażem dwustanowiskowym w bryle budynku. Budynek jest murowany, podpiwniczony, parterowy z użytkowym poddaszem. Dach budynku kryty jest dachówką ceramiczną. Budynek został wzniesiony w 2000 roku. Budynek posiada podłączenie do sieci uzbrojenia terenu: elektroenergetycznej, wodnej, kanalizacyjnej, gazowej i teletechnicznej. Nieruchomość jest ogrodzona – ogrodzenie ze sztachet drewnianych na podmurówce, słupki z cegły klinkierowej. Obszar wokół budynku jest zagospodarowany – występują nasadzenia ozdobne, ciągi komunikacyjne są wybrukowane.

- Nieruchomość o maksymalnej jednostkowej cenie transakcyjnej

Lp.	Data transakcji	Nr repertorium	Lokalizacja	Pow. gruntu [m ²]	Wielkość budynku [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Jednostkowa cena transakcyjna [zł/m ²]	Zaktualiz. jednostkowa cena transak. [zł/m ²]
1	2019-07-02	2566/2019	Wieżowa	1 438	221	1 100 000	4 989	5 018

Nieruchomość położona w południowo-wschodniej części miasta. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane. Nieruchomość jest atrakcyjna widokowo – posiada widok na dolinę Wisły. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wzniesionym w 2005 roku. Budynek składa się z kondygnacji parteru i poddasza użytkowego, jest częściowo podpiwniczony. W bryle budynku znajduje się garaż dwustanowiskowy z bramą zamykaną na pilota. Na parterze

budynku znajduje się salon z wyjściem na taras, gabinet, łazienka i kuchnia. W salonie kominek z rozprowadzeniem ciepła do części pokoi na poddaszu. Na poddaszu znajdują się 3 sypialnie oraz łazienka. W budynku zamontowana jest klimatyzacja. Obszar wokół budynku jest zagospodarowany – znajdują się na nim drewniana altana, miejsce na ognisko oraz drewnutnia.

W poniższych tabelach przedstawiono charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena cech rynkowych przedmiotu wyceny	Opis
1	Położenie i otoczenie nieruchomości	przeciętne	lokalizacja nieruchomości na tle nieruchomości podobnych jest przeciętna – nieruchomość położona jest w odległości 3,5 km od centrum Torunia; otoczenie nieruchomości cechuje się przeciętnym stopniem zurbanizowania, stanowi je głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa przemysłowa oraz ogródki działkowe; w bliskiej odległości zlokalizowany jest duży zakład produkcyjny; dostęp do punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej jest ograniczony; dojazd do nieruchomości drogami asfaltowymi i gruntowymi, autobusowy przystanek komunikacji miejskiej znajduje się w odległości kilku minut pieszo
2	Stan techniczny i standard wykończeń budynku	przeciętne	budynek mieszkalny posadowiony na nieruchomości został wybudowany w roku 1996 z dobrej jakości materiałów, ale prowadzona w budynku gospodarka remontowa jest niewystarczająca; w budynku od jego powstania nie były przeprowadzane większe prace remontowe, część elementów budynku cechuje się relatywnie wysokim stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego; standard wykończeń pomieszczeń w budynku jest przeciętny
3	Funkcjonalność budynku	dobra	budynek jest wolnostojący, w całości podpiwniczony, składa się z kondygnacji nadziemnych parteru i użytkowego poddasza; forma architektoniczna oraz rozkład pomieszczeń w budynku są korzystne, budynek posiada wbudowany duży garaż, taras oraz balkon
4	Wielkość budynku	przeciętna	217,50 m ² ; na tle nieruchomości podobnych przeciętna; co do zasady im większa wielkość budynku tym niższa cena jednostkowa nieruchomości
5	Wielkość powierzchni gruntu	bardzo dobra	1919 m ² ; na tle nieruchomości podobnych korzystna; co do zasady im większa wielkość powierzchni gruntu, tym wyższa cena jednostkowa nieruchomości
6	Zagospodarowanie terenu	dobrze	obszar nieruchomości jest w całości ogrodzony i zagospodarowany; ciągi komunikacyjne wyłożone są kostką brukową, występują liczne nasadzenia ozdobne, centralna i wschodnia część nieruchomości użytkowane są jako ogród

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Ocena cech rynkowych przedmiotu wyceny	Wartość współczynnika korygującego dla przedmiotu wyceny
1	Położenie i otoczenie nieruchomości	25%	0,1903	0,3156	przeciętne	0,1903
2	Stan techniczny i standard wykończeń budynku	35%	0,2665	0,4418	przeciętne	0,2665
3	Funkcjonalność budynku	10%	0,0761	0,1262	dobra	0,1262
4	Wielkość budynku	10%	0,0761	0,1262	przeciętna	0,1012
5	Wielkość powierzchni gruntu	15%	0,1142	0,1894	bardzo dobra	0,1894
6	Zagospodarowanie terenu	5%	0,0381	0,0631	dobre	0,0631
SUMA		100%	0,7613	1,2623		0,9367

$$WR = 3\,975 \text{ zł/m}^2 \times 0,9367 = 3\,723 \text{ zł/m}^2$$

$$WR = 3\,723 \text{ zł/m}^2 \times 217,50 \text{ m}^2 = 809\,753 \text{ zł} \approx 810\,000 \text{ zł}$$

$$WR = 810\,000 \text{ zł}$$

(słownie: osiemset dziesięć tysięcy złotych)

10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr TO1T/00028639/0, położonej w Toruniu przy ul. Wschodniej 15, składającej się z kompleksu działek ewid. nr 109/1, nr 110/5, nr 110/6, nr 111/4 i nr 111/5 o łącznej pow. 0,1919 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, oszacowana według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. 30.08.2019 r. i w poziomie cen na miesiąc wrzesień 2019 r., wynosi:

$$WR = 810\,000 \text{ zł}$$

(słownie: osiemset dziesięć tysięcy złotych)

Uwaga:

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr TO1T/00028639/0 działki ewid. nr 109/1, nr 110/5, nr 110/6, nr 111/4 i nr 111/5 stanowiły przedmiot prawa użytkowania wieczystego. Na mocy Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów:

- *z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów;*

-
-
- *z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę;*
 - *szczegółowe zasady dotyczące wysokości opłaty, sposobu jej wnoszenia oraz możliwości uzyskania bonifikaty, w tym dla właściciela gruntu będącego przedsiębiorcą, reguluje Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r.*

Wartość rynkową nieruchomości położonej w Toruniu przy ul. Wschodniej 15 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Uzyskana wartość 1 m² wielkości budynku w wysokości 3 723 zł mieści się w przedziale cen uzyskiwanych za 1 m² budynków podobnych. Przedmiotowa nieruchomość na tle nieruchomości podobnych charakteryzuje się przeciętnym położeniem w odległości 3,5 km od centrum miasta. Otoczenie nieruchomości cechuje się przeciętnym stopniem zurbanizowania, stanowi je głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa przemysłowa oraz ogródki działkowe. W bliskiej odległości po stronie wschodniej nieruchomości zlokalizowany jest duży zakład produkcyjny. Ujemny wpływ na wartość nieruchomości ma przede wszystkim fakt, że posadowiony na niej budynek cechuje się zaledwie przeciętnym stanem technicznym i standardem wykończeń. Budynek został wybudowany w roku 1996 z dobrej jakości materiałów, ale prowadzona w budynku gospodarka remontowa jest niewystarczająca. W budynku od jego powstania nie były przeprowadzane większe prace remontowe, część elementów budynku cechuje się relatywnie wysokim stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego. Standard wykończeń pomieszczeń w budynku jest przeciętny. Budynek cechuje się korzystną funkcjonalnością – jest wolnostojący, całkowicie podpiwniczony. Forma architektoniczna oraz rozkład pomieszczeń w budynku są korzystne - budynek posiada wbudowany duży garaż, taras oraz balkon, skosy w pokojach na poddaszu nie są duże. Wielkość przedmiotowego budynku jest niższa do średniej zanotowanej w bazie nieruchomości podobnych. Dodatni wpływ na wartość jednostkową nieruchomości ma także fakt, że wielkość powierzchni gruntu jest znacznie wyższa od średniej zanotowanej w bazie nieruchomości podobnych. Zagospodarowanie obszaru przedmiotowej nieruchomości na tle nieruchomości porównawczych jest dobre. Biorąc pod uwagę atrybuty rynkowe przedmiotowej nieruchomości w kontekście cech nieruchomości podobnych, oszacowaną wartość należy uznać za prawidłową i zbliżoną do ceny możliwej do uzyskania w obrocie rynkowym.

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- 1) Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- 2) Operat został opracowany dla celu określonego w punkcie 2 i autor nie bierze odpowiedzialności wobec osób trzecich wykorzystujących operat w innym celu, niż ten, dla którego został on sporządzony.
- 3) Zgodnie z art. 156 ustęp 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 tej ustawy.
- 4) Zgodnie z art. 156 ustęp 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 5) Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej i autor nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte budynku.
- 6) Rzeczoznawca dołożył wszelkich możliwych starań by operat zawierał kompletne i prawdziwe informacje dotyczące przedmiotu wyceny. Podstawę do określenia stanu przedmiotu wyceny stanowiły przedstawione w punkcie 3.3. źródła i materiały. Rzeczoznawca dokonał ich sprawdzenia, nie odpowiada jednak za fakty ukryte.
- 7) Określona w operacie wartość nie obejmuje kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.

12. ZAŁĄCZNIKI

- 1) Odpis z rejestru gruntów i budynków.
- 2) Wrys z mapy zasadniczej.
- 3) Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.